



广东省惠州市大亚湾区荃湾港区配套基础设施项目（二期）收益与融资自求平衡测算评价报告

（2025）青华专评字 136 号

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会财政国资金融局：

我们接受贵局委托，对广东省惠州市大亚湾区荃湾港区配套基础设施项目（二期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项测算评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，在该项目在发债期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

（1）地方政府专项债券融资计划情况

本项目 2022 年已发行政府专项债券资金 5,000.00 万元,2023 年度发行政府专项债券资金 26,500.00 万元,2025 年计划发行政府专项债券资金 10,000.00 万元详情如下:

①2022 年已发行债券融资 5,000.00 万元,期限 20 年,融资年利率 3.28%,每半年支付利息,到期偿还本金;

②2023 年 1 月已发行债券融资 16,700.00 万元,期限 20 年,融资年利率 3.19%,每半年支付利息,到期偿还本金;

③2023 年 4 月已发行债券融资 4,800.00 万元,期限 20 年,融资年利率 3.16%,每半年支付利息,到期偿还本金;

④2023 年 5 月已发行债券融资 2,000.00 万元,期限 20 年,融资年利率 3.00%,每半年支付利息,到期偿还本金;

⑤2023 年 8 月发行债券融资 3000.00 万元,期限 7 年,融资年利率 2.68%,每半年支付利息,到期偿还本金。

⑥2025 年计划发行专项债券资金 10,000.00 万元,期限 20 年,设定融资年利率 4.05%,每半年支付利息,到期偿还本金。

应还本付息情况如下:

表 1.1 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位:人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2022 年	20	5,000.00	3.28%	3,280.00	8,280.00	
2023 年 1 月	20	16,700.00	3.19%	10,654.60	27,354.60	
2023 年 4 月	20	4,800.00	3.16%	3,033.60	7,833.60	
2023 年 5 月	20	2,000.00	3.00%	1,200.00	3,200.00	
2023 年 8 月	7	3,000.00	2.68%	562.80	3,562.80	
2025 年	20	10,000.00	4.05%	8,100.00	18,100.00	
合计		41,500.00		26,831.00	68,331.00	

表 1.2 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	应付本息 和
2022 年	-	5,000.00	-	5,000.00	

2023 年	5,000.00	26,500.00	-	31,500.00	164.00
2024 年	31,500.00	10,000.00	-	41,500.00	988.81
2025 年	41,500.00	-	-	41,500.00	988.81
2026 年	41,500.00	-	-	41,500.00	1,393.81
2027 年	41,500.00	-	-	41,500.00	1,393.81
2028 年	41,500.00	-	-	41,500.00	1,393.81
2029 年	41,500.00	-	-	41,500.00	1,393.81
2030 年	41,500.00	-	3,000.00	38,500.00	4,393.81
2031 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2032 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2033 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2034 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2035 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2036 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2037 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2038 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2039 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2040 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2041 年	38,500.00	-	-	38,500.00	1,313.41
2042 年	38,500.00	-	5,000.00	33,500.00	6,313.41
2043 年	33,500.00	-	23,500.00	10,000.00	24,649.41
2044 年	10,000.00	-		10,000.00	405.00
2045 年	10,000.00	-	10,000.00	-	10,405.00
合计		41,500.00	41,500.00		68,331.00

（2）市场化融资计划情况

本项目无市场化融资计划。

2. 项目预期产生的净现金流入

本项目会产生广告牌出租收入、土地出让净收益。假设上述收益对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

项目基本假设条件：1）项目能如计划竣工交付，2027 年开始投入运营；2）预设项目可以取得稳定的广告牌租金收入；3）根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；4）建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

通过本项目的实施，能满足荃湾港区的规划需要，提升区域经济

发展，健全了城市道路网络体系，促进了交通与城市融合发展，同时也增强了片区的影响力和综合开发程度，推进了周边用地一体规划和综合开发,相关的土地价值随之而提高。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。受疫情影响，2020 年惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年惠州市地区生产总值为 4977.36 亿元，同比增长 10.1%；2022 年惠州市地区生产总值为 5401.24 亿元，同比增长 4.2%；2023 年惠州市地区生产总值为 5639.68 亿元，同比增长 5.6%。基于谨慎性原则，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 5.6%。

本项目预期产生的现金流入如下：

表 2 可用于资金平衡的收益预测表

金额单位：人民币万元

年份	经营活动净现金流量
2022 年以前	-
2022 年	-
2023 年	
2024 年	
2025 年	
2026 年	
2027 年	3,734.36
2028 年	20,772.44
2029 年	89,312.70
2030 年	187.85
2031 年	192.41
2032 年	197.07
2033 年	201.81
2034 年	206.64
2035 年	211.59
2036 年	216.62
2037 年	221.76
2038 年	226.99
2039 年	232.33

年份	经营活动净现金流量
2040 年	237.79
2041 年	243.35
2042 年	249.01
2043 年	254.80
2044 年	260.69
2045 年	266.71
合计	117,426.93

预计过程详见评价说明。

3.项目预期产生的收益与偿还融资本金和利息情况

综上表 1 和表 2，本项目的专项债券融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2023 年	164.00	-	164.00	-
2024 年	988.81	-	988.81	-
2025 年	988.81	-	988.81	-
2026 年	1,393.81	-	1,393.81	-
2027 年	1,393.81	-	1,393.81	3,734.36
2028 年	1,393.81	-	1,393.81	20,772.44
2029 年	1,393.81	-	1,393.81	89,312.70
2030 年	4,393.81	-	4,393.81	187.85
2031 年	1,313.41	-	1,313.41	192.41
2032 年	1,313.41	-	1,313.41	197.07
2033 年	1,313.41	-	1,313.41	201.81
2034 年	1,313.41	-	1,313.41	206.64
2035 年	1,313.41	-	1,313.41	211.59
2036 年	1,313.41	-	1,313.41	216.62
2037 年	1,313.41	-	1,313.41	221.76
2038 年	1,313.41	-	1,313.41	226.99
2039 年	1,313.41	-	1,313.41	232.33
2040 年	1,313.41	-	1,313.41	237.79
2041 年	1,313.41	-	1,313.41	243.35
2042 年	6,313.41	-	6,313.41	249.01
2043 年	24,649.41	-	24,649.41	254.80
2044 年	405.00	-	405.00	260.69
2045 年	10,405.00	-	10,405.00	266.71



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

合计	68,331.00	-	68,331.00	117,426.93
专项债券融资本息覆盖倍数				1.72

综上所述，项目本身产生的预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

附件：项目收益及现金流入评价说明

（本页无正文）

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）



2025 年 1 月 10 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收政策、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.债券存续期间，用于本项目还本付息的项目收益等能如期实现，预测期内出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由财政基金预算收入统筹安排；
- 4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目基本假设条件

- 1.项目能如计划竣工交付，2027 年开始投入运营；
- 2.预设项目可以取得稳定的广告牌租金收入；
- 3.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
- 4.建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

项目已开工，开工日期为 2021 年 10 月，预计竣工日期为 2026 年 2 月。项目预计于 2027 年投入运营。项目开始运营后会产生广告牌出租收入。假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

国家统计局发布数据显示，惠州市 2017-2019 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.6%、6.0%和 4.2%。受疫情影响，2020 年

惠州市地区生产总值为 4221.79 亿元，同比增长 1.5%；2021 年惠州市地区生产总值为 4977.36 亿元，同比增长 10.1%；2022 年惠州市地区生产总值为 5401.24 亿元，同比增长 4.2%；2023 年惠州市地区生产总值为 5639.68 亿元，同比增长 5.6%。据此测算平均增长率为 5.6%，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为 5.6%。

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据及可行性研究报告中预测的审核，分别以增速(5.6%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的年增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，用于资金平衡土地相关收益。本项目涉及的地块均已完成收储，或收储成本由地方财政安排资金，因此不考虑扣除土地投资成本。

根据项目实施单位预测，项目建成后提升区域经济发展，更好地满足荃湾港区各企业现状需求及未来发展需要，对项目周边地区的建设及长远发展都起到较大作用，改善招商投资环境，相关的土地价值随之而提高。鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目使用大亚湾共 987,375.00 平方米土地储备项目地块的出让收益与专项收入进行融资进行自求平衡评价。

本次用于平衡融资成本的地块 13 宗，为工业、仓储用地，计划计划于 2027-2029 年出让。

本次融资项目收益为运营收入及土地出让收益扣减相应运营成本后产生的净现金流入，项目成本为本次融资资金的本金和利息，结合项目的建设期、近几年项目周边相类似的收入情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，相关单位编制项目收益预测表。。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

项目	项目实施单位	项目概况	资金平衡
广东省惠州市大亚湾区荃湾港区配套基础设施项目(二期)	惠州大亚湾经济技术开发区公共建设项目事务中心	目整体由3项子项目组成,分别为荃湾港区E地块配套基础工程、疏港大道(沿海高速出口至跨石化大道)路面提升工程、大亚湾黄毛洲及南侧陆域场平配套设施建设项目。	根据大亚湾财政局的安排,本项目发行债券融资的本金和利息用项目产生的广告牌出租收入、土地出让收益产生的净现金流入来偿还。
		建设规模和内容: 1.荃湾港区E地块配套基础工程:位于荃湾港区内,新建疏港大道长500米,规划红线宽45米,E1地块软基处理以及E地块场平修复,面积为275000平方米。 2.疏港大道(沿海高速出口至跨石化大道)路面提升工程:疏港大道主线设计起点接沿海高速出口,设计终点至石化大道,设计长度为3582.544米;疏港大道主线衔接段设计起点为龙海一路,终点为沿海高速出口,设计长度为1141.424米;疏港大道与中兴中路喇叭型立交匝道(8条匝道总长度2976.1米,匝道宽度5-10米);疏港大道两侧辅道,总长度1680米,宽度8.5-12米;相交道路北环路改造长度为886.069米,北环路红线宽39米;北环路与大亚湾收费站连接线161.145米,宽度16米。 3.大亚湾黄毛洲及南侧陆域场平配套设施建设项目:。本项目建设内容为场地平整、边坡防护及挡土墙配套设施建设,其中场平设计范围为黄毛洲岛内约20.8万平方米及西南侧陆域约16.1万平方米,场平总面积为36.9万平方米。为了保护海岸线以及尽量提高用地面积,离海岸线一定距离的陆域内新建挡土墙,局部段有空间进行放坡,挡土墙建设总长约1442米。	
		投资计划:项目总投资80,322.94万元,专项债券融资款项用于支付该项目工程款费用。	
		资金筹措方式:项目资金筹措方式为财政统筹、惠州市政府债券。本项目以前年度发行政府专项债券5000万元,2023年发行政府专项债券26500.00万元,2025年计划发行政府专项债券10000.00万元,其余资金由财政统筹安排。	

(二) 项目收益及净现金流入预测项目说明

根据项目实施单位提供的资料,项目总体竣工时间为2026年2月,预计2027年总体投入运营。

1.项目收入测算

(1) 专项收入

本项目整体包括3个子项目，项目会产生广告牌租金收入、土地出让净收益。

根据可研报告，新建道路约4.7km，按道路双侧每1.5km设置1处公交候车亭，共可设置6处，每处公交候车亭配置广告位置4个（1个含2面），项目运营期首年设定租金收入为4.0万元/面/年，则公交候车亭灯箱广告年收入为 $6 \times 4 \times 2 \times 4 = 192$ 万元；按每600米设置一个绿化带广告牌，共可设置8个，项目运营期首年设定该类广告牌租金收入为10元/个/年，则绿化带广告牌年租金收入为 $8 \times 8 = 64$ 万/年，增长率按2%算。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至2045年。

(2) 政府性基金收入

本项目的政府性基金收入为土地出让收益。

国家统计局发布数据显示，惠州市2017-2019年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为7.6%、6.0%和4.2%。受疫情影响，2020年惠州市地区生产总值为4221.79亿元，同比增长1.5%；2021年惠州市地区生产总值为4977.36亿元，同比增长10.1%；2022年惠州市地区生产总值为5401.24亿元，同比增长4.2%；2023年惠州市地区生产总值为5639.68亿元，同比增长5.6%。据此测算平均增长率为5.6%，综合考虑其他因素后，本项目中预测土地价格的年平均增长率取值为5.6%。

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据对各相关单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速(5.6%)的90%、80%比例计算土地价格的年增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，可用于资金平衡土地相关收益。

①基本假设及条件依据

通过本项目的实施，本项目为满足荃湾港区的规划需要，提升区域经济发展，为更好地满足荃湾港区各企业现状需求及未来发展需要。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入地方财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目使用大亚湾共 987,375.00平方米土地储备项目地块的出让收益与专项收入进行融资进行自求平衡评价。同时上述收益也能增强项目的收益，降低偿还债风险。土地基本信息详见下表：

地块名称	占地（平方米）
石化区 B4、B5 地块	418,221.00
西区新兴产业园	35,378.00
荃湾港区黄毛洲	143,388.00
石化区 A4 地块	3,438.00
石化区北侧	11,925.00
西区荷茶地段	3,825.00
石化区 L4 地块	217,700.00
石化区 I4 地块	53,500.00
塘横片区	50,000.00
塘横片区	30,000.00
塘横片区	20,000.00
塘横片区	33,300.00
塘横片区	154,700.00
合计	987,375.00

本次用于平衡融资成本的地块13宗，为工业、仓储用地，计划于2027-2029年出让。

经查询土地交易中心土地出让信息，选取宗地周边工业用地地块16宗、仓储用地地块4宗。本次评价参考上述可比实例的土地出让情况按市场法预测拟出让土地价格。

②可用于资金平衡的土地相关收益的净现金流入

金额单位：人民币万元

项目	按预测增速 5.6%的 100%	按预测增速 5.6%的 90%	按预测增速 5.6%的 80%
可用于偿还本次其他专项债收益	89,129.32	87,370.31	85,564.61

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至2045年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计119,129.60万元，具体详见《附表1-1项目收入预测表》。

2.项目成本及相关税费

项目的成本主要包括运营成本、相关税费和融资成本，具体如下：

（1）运营成本

本项目付现运营成本主要为运营维护成本，人工成本。

运营维护成本：按总投资的 0.05%计算。

人工成本：需要 2 名员工，工资为年 10 万元/人，增长率按 2%算。

（2）相关税费

按 9%计算税费。

（3）融资成本

本项目 2022 年已发行政府专项债券资金 5,000.00 万元,2023 年度发行政府专项债券资金 26,500.00 万元,2025 年计划发行政府专项债券资金 10,000.00 万元详情如下：

①2022 年已发行债券融资 5,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2023 年 1 月已发行债券融资 16,700.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.19%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2023 年 4 月已发行债券融资 4,800.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.16%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2023 年 5 月已发行债券融资 2,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.00%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2023 年 8 月发行债券融资 3000.00 万元，期限 7 年，融资年利率 2.68%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑥2025 年计划发行专项债券资金 10,000.00 万元，期限 20 年，设定融资年利率 4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体测算情况如下：

项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2022 年	20	5,000.00	3.28%	3,280.00	8,280.00	
2023 年 1 月	20	16,700.00	3.19%	10,654.60	27,354.60	
2023 年 4 月	20	4,800.00	3.16%	3,033.60	7,833.60	
2023 年 5 月	20	2,000.00	3.00%	1,200.00	3,200.00	
2023 年 8 月	7	3,000.00	2.68%	562.80	3,562.80	
2025 年	20	10,000.00	4.05%	8,100.00	18,100.00	
合计		41,500.00		26,831.00	68,331.00	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 28,533.67 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

四、融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。具体详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2023 年	164.00	-	164.00	-
2024 年	988.81	-	988.81	-
2025 年	988.81	-	988.81	-
2026 年	1,393.81	-	1,393.81	-
2027 年	1,393.81	-	1,393.81	3,734.36
2028 年	1,393.81	-	1,393.81	20,772.44
2029 年	1,393.81	-	1,393.81	89,312.70
2030 年	4,393.81	-	4,393.81	187.85
2031 年	1,313.41	-	1,313.41	192.41
2032 年	1,313.41	-	1,313.41	197.07
2033 年	1,313.41	-	1,313.41	201.81
2034 年	1,313.41	-	1,313.41	206.64
2035 年	1,313.41	-	1,313.41	211.59

2036 年	1,313.41	-	1,313.41	216.62
2037 年	1,313.41	-	1,313.41	221.76
2038 年	1,313.41	-	1,313.41	226.99
2039 年	1,313.41	-	1,313.41	232.33
2040 年	1,313.41	-	1,313.41	237.79
2041 年	1,313.41	-	1,313.41	243.35
2042 年	6,313.41	-	6,313.41	249.01
2043 年	24,649.41	-	24,649.41	254.80
2044 年	405.00	-	405.00	260.69
2045 年	10,405.00	-	10,405.00	266.71
合计	68,331.00	-	68,331.00	117,426.93
专项债券融资本息覆盖倍数				1.72

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

五、总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们预期项目本身产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，最终广东省惠州市大亚湾区荃湾港区配套基础设施项目（二期）整体能够实现项目收益和融资自求平衡。

附表 1-1 项目收入预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让净收入	-	3,559.66	20,593.44	89,129.32	-	-
政府性基金收入小计	-	3,559.66	20,593.44	89,129.32	-	-
广告牌出租收入	-	256.00	261.12	266.34	271.67	277.10
专项收入小计	-	256.00	261.12	266.34	271.67	277.10
项目收入合计	-	3,815.66	20,854.56	89,395.66	271.67	277.10

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	282.64	288.30	294.06	299.94	305.94	312.06
专项收入小计	282.64	288.30	294.06	299.94	305.94	312.06
项目收入合计	282.64	288.30	294.06	299.94	305.94	312.06

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	318.30	324.67	331.16	337.79	344.54	351.43
专项收入小计	318.30	324.67	331.16	337.79	344.54	351.43
项目收入合计	318.30	324.67	331.16	337.79	344.54	351.43

项目/年份	2044 年	2045 年	合计
土地出让净收入	-	-	113,282.42
政府性基金收入小计	-	-	113,282.42
广告牌出租收入	358.46	365.63	5,847.18
专项收入小计	358.46	365.63	5,847.18
项目收入合计	358.46	365.63	119,129.60

附表 1-2 项目成本预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
运营维护成本	-	-	-	-	-	-
付现运营成本小计	-	-	-	-	-	-
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	164.00	988.81	988.81
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	164.00	988.81	988.81
项目成本总计	-	-	-	164.00	988.81	988.81

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
运营维护成本	-	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16
付现运营成本小计	-	60.16	60.56	60.97	61.39	61.81
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,313.41
相关税费	-	21.14	21.56	21.99	22.43	22.88
其他成本小计	1,393.81	1,414.95	1,415.37	1,415.80	1,416.24	1,336.29
项目成本总计	1,393.81	1,475.11	1,475.93	1,476.77	1,477.63	1,398.10

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
运营维护成本	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16
付现运营成本小计	62.24	62.68	63.14	63.59	64.06	64.54
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41
相关税费	23.34	23.80	24.28	24.77	25.26	25.77
其他成本小计	1,336.75	1,337.21	1,337.69	1,338.18	1,338.67	1,339.18
项目成本总计	1,398.99	1,399.89	1,400.83	1,401.77	1,402.73	1,403.72

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
运营维护成本	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16	40.16
付现运营成本小计	65.03	65.53	66.03	66.55	67.08	67.62
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,149.41
相关税费	26.28	26.81	27.34	27.89	28.45	29.02
其他成本小计	1,339.69	1,340.22	1,340.75	1,341.30	1,341.86	1,178.43
项目成本总计	1,404.72	1,405.75	1,406.78	1,407.85	1,408.94	1,246.05

项目/年份	2044 年	2045 年	合计
人工成本	28.00	28.56	456.81
运营维护成本	40.16	40.16	763.07

付现运营成本小计	68.17	68.73	1,219.88
折旧摊销费	-	-	-
融资成本	405.00	405.00	26,831.00
相关税费	29.60	30.19	482.79
其他成本小计	434.60	435.19	27,313.79
项目成本总计	502.77	503.92	28,533.67

附表 2 项目现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-14,321.00	-26,500.00	-19,000.00	-10,000.00
建设投资支出（不含利息）	-	-	14,321.00	26,500.00	19,000.00	10,000.00
三、筹资活动净现金流量	-	-	14,321.00	26,336.00	18,011.19	9,011.19
债券融资现金流入	-	-	5,000.00	26,500.00	-	10,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	9,321.00	-	19,000.00	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	164.00	988.81	988.81
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	-	-164.00	-988.81	-988.81
累计结余资金	-	-	-	-164.00	-1,152.81	-2,141.62

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动净现金流量	-	3,734.36	20,772.44	89,312.70	187.85	192.41
经营收入现金流入	-	3,815.66	20,854.56	89,395.66	271.67	277.10
经营成本现金流出	-	60.16	60.56	60.97	61.39	61.81
支付税费现金流出	-	21.14	21.56	21.99	22.43	22.88
二、投资活动净现金流量	-10,501.94	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	10,501.94					
三、筹资活动净现金流量	9,108.13	-1,393.81	-1,393.81	-1,393.81	-4,393.81	-1,313.41
债券融资现金流入	-					
市场化融资现金流入	-					
非融资筹措现金流入	10,501.94					
偿还债券融资利息现金流出	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,393.81	1,313.41
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	3,000.00	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-1,393.81	2,340.55	19,378.63	87,918.89	-4,205.96	-1,121.00
累计结余资金	-3,535.43	-1,194.88	18,183.75	106,102.64	101,896.68	100,775.68

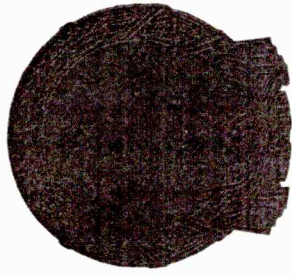
项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动净现金流量	197.07	201.81	206.64	211.59	216.62	221.76
经营收入现金流入	282.64	288.30	294.06	299.94	305.94	312.06

经营成本现金流出	62.24	62.68	63.14	63.59	64.06	64.54
支付税费现金流出	23.34	23.80	24.28	24.77	25.26	25.77
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-1,116.34	-1,111.60	-1,106.77	-1,101.82	-1,096.79	-1,091.65
累计结余资金	99,659.34	98,547.74	97,440.98	96,339.16	95,242.37	94,150.71

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动净现金流量	226.99	232.33	237.79	243.35	249.01	254.80
经营收入现金流入	318.30	324.67	331.16	337.79	344.54	351.43
经营成本现金流出	65.03	65.53	66.03	66.55	67.08	67.62
支付税费现金流出	26.28	26.81	27.34	27.89	28.45	29.02
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41	-1,313.41	-6,313.41	-24,649.41
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,313.41	1,149.41
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	5,000.00	23,500.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-1,086.42	-1,081.08	-1,075.62	-1,070.06	-6,064.40	-24,394.61
累计结余资金	93,064.30	91,983.22	90,907.60	89,837.53	83,773.14	59,378.52

项目/年度	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动净现金流量	260.69	266.71	117,426.93
经营收入现金流入	358.46	365.63	119,129.60
经营成本现金流出	68.17	68.73	1,219.88
支付税费现金流出	29.60	30.19	482.79
二、投资活动净现金流量	-	-	-80,322.94
建设投资支出（不含利息）			80,322.94
三、筹资活动净现金流量	-405.00	-10,405.00	11,991.94
债券融资现金流入			41,500.00
市场化融资现金流入			-

非融资筹措现金流入			38,822.94
偿还债券融资利息现金流出	405.00	405.00	26,831.00
偿还市场化融资利息现金流出			-
偿还债券本金现金流出	-	10,000.00	41,500.00
偿还市场化融资本金现金流出			-
年度现金流量净额	-144.31	-10,138.29	49,095.93
累计结余资金	59,234.22	49,095.93	



会计师事务所
执业证书

名称：惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓中青

主任会计师：

经营场所：惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层
02号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44130044

批准执业文号：粤财惠函[2022]14号

批准执业日期：2022年12月19日

证书序号：0016140

说明

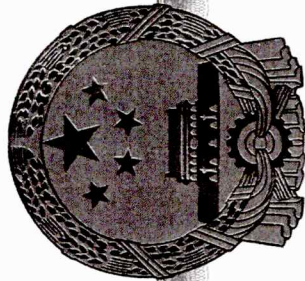
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2022年12月19日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91441302MABMX5CB7Y

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

出资额 人民币壹佰万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年05月20日

执行事务合伙人 邓中青

主要经营场所 惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层02号

经营范围

一般项目：破产清算服务；财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济调查；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关

2022

年12月02日

